

FAZ 15.1.21

Zweifel an „Bauen, bauen, bauen“

Es droht ein Überangebot an Wohnungen / Von Jürgen Michael Schick, Berlin

Bauen, bauen, bauen – das ist seit Jahren das Mantra sowohl der Wohnungspolitik als auch der Wohnungswirtschaft. Im vergangenen Jahrzehnt haben ein massiver Wohnraummangel und in der Folge ein deutlicher Preisanstieg den Wohnungsmarkt geprägt. Auf die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wurde richtigerweise mit einer kräftigen Zunahme des Wohnungsbaus reagiert. Politik und Wirtschaft stellten hierfür erfolgreich die Weichen.

Es ist jedoch langsam an der Zeit, uns zu fragen, ob eine flächendeckende weitere Beschleunigung des Wohnungsbaus gerechtfertigt ist – oder ob das Tempo in bestimmten Märkten sogar reduziert werden sollte.

Zwar könnte man meinen, dass zu viel Angebot immer noch besser sei als zu wenig, aber in Wahrheit ist beides nicht gut. Wir haben in den neunziger Jahren bereits Erfahrungen mit einem Zuviel an Wohnungsbau gemacht, und das war für viele Regionen ausgesprochen schädlich. Zunehmende Leerstände bedeuten außerdem höhere Kosten und sinkende Einnahmen für Kommunen, Eigentümer und Projektentwickler, was einen beträchtlichen Rückgang der Investitionen in den Gebäudebestand nach sich ziehen würde und etwa für den Klimaschutz fatal wäre.

Anstieg der Kaufpreise taugt nur bedingt als Maßstab

Auf den ersten Blick mag diese Befürchtung absurd erscheinen. Steigen die Wohnungspreise nicht weiter? Und sollten bis Ende 2021 nicht 1,5 Millionen neue Wohnungen errichtet werden, also 375 000 im Jahr? Tatsächlich fertiggestellt wurden 2018 und 2019 aber jeweils weniger als 300 000 Wohnungen.

Das Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in vier Jahren war jedoch von Anfang an unerreichbar. Es wurde so hoch angesetzt, um zu verdeutlichen, dass alle

Stellschrauben angezogen werden müssen, um den Wohnungsbau zu stärken. Die Frage, ob in der Praxis genug, zu viel oder zu wenig gebaut wird, hat nichts mit dieser theoretischen Zielmarke zu tun.

Ist die Preisentwicklung ein guter Indikator? Tatsächlich steigen die Kaufpreise trotz der Corona-Krise weiter. In der Krise ist aus zwei Gründen viel Kapital in den Wohnsektor geflossen: Erstens ist die Ertragslage dort aktuell viel stabiler als im Gewerbesektor. Zweitens hat die Corona-Krise für eine anhaltende Niedrigzinspolitik gesorgt, weshalb gerade institutionelle Investoren praktisch gezwungen sind, in Immobilien zu investieren. Der Anstieg der Kaufpreise taugt daher nur bedingt als Anhaltspunkt für die Frage, wie viel Wohnungsbau noch nötig ist.

Ein sinnvollerer Maßstab ist die Mietpreisentwicklung, die das Verhältnis zwischen Wohnraumnachfrage und -angebot besser wiedergibt. Denn der Mietenanstieg verlangsamt sich seit einiger Zeit. Zwischen 2019 und 2020 sind die Mieten für Bestandswohnungen dem Wohnpreisindex des Immobilienverbands IVD zufolge bundesweit im Schnitt nur noch um 2,6 Prozent gestiegen – das ist der niedrigste Anstieg seit zehn Jahren.

Dieser Trend zeigt sich nicht nur in ländlichen Regionen: In den sechs größten deutschen Städten ohne Berlin (wo wegen des Mietendeckels keine Bewertung vorzunehmen war) stiegen die Mietpreise für Bestandswohnungen gerade einmal um 1,4 Prozent. Denselben Trend folgen die Mieten für Neubauwohnungen, die sich bundesweit um 3,0 Prozent (Vorjahr: 3,3 Prozent) und in den sechs größten Städten außer Berlin um 2,3 Prozent (Vorjahr: 3,2 Prozent) verteuerten.

Die schon vor Corona nachlassende Mietpreisdynamik mag zum Teil mit verschärften Regulierungen zusammenhängen, etwa mit der Mietpreisbremse. Diese Erklärung reicht aber nicht aus, um auch den geringen Anstieg bei Neubauwohnungen zu begründen – für diese gelten die

meisten Regulierungen schließlich nicht. Der Hauptgrund ist daher nicht die Regulierungspolitik, sondern die Zunahme des Wohnungsbaus, die den Wohnraummangel spürbar abgeschwächt hat.

Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen hat sich zwischen 2010 und 2019 fast verdoppelt. Und weil auch die Baugenehmigungen zugelegt haben, dürfte sich das Fertigstellungsvolumen kaum abschwächen – der Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, betrug 2019 insgesamt 740 400 Einheiten.

Der Wohnungsmarkt reagiert nur vergleichsweise träge

Ob wir so viele zusätzliche Wohnungen benötigen, gerät jedoch immer mehr in Zweifel. Um all die Wohnungen, die in den kommenden Jahren gebaut werden, zu belegen, ist Deutschland auf Zuwanderung angewiesen. Die Zuwanderung lässt aber schon seit Jahren nach.

Damit man mich nicht falsch versteht: Dass die Mietpreise langsamer ansteigen, ist ein gutes Zeichen. Es zeigt, dass sich der Mietwohnungsmarkt in vielen Regionen entspannt hat, was nicht wieder rückgängig gemacht werden sollte. Es gilt nun lediglich, bei der Bereitstellung weiteren Angebots die richtige Balance zu finden. Denn der Wohnungsmarkt beziehungsweise vor allem der Wohnungsbau reagiert vergleichsweise träge auf äußere Faktoren.

Entscheidungen, die heute getroffen werden, zeitigen oftmals erst nach Jahren sichtbare Effekte. Die Situation ist deshalb vergleichbar mit einem Tanker, der schon Kilometer vor seinem Zielpunkt seine Fahrt reduzieren muss. Auch beim Wohnungsbau ist keine Vollbremsung nötig, aber ein vorsichtiges Nejustieren der Geschwindigkeit ganz bestimmt.

Der Autor ist Präsident des Immobilienverbands IVD.